



# Prime Office REIT-AG

## EXCELLENCE IN GERMAN REAL ESTATE

Präsentation zur Veröffentlichung des Quartalsberichts Q1/2013  
München, 08. Mai 2013



Soweit diese Präsentation zukunftsgerichtete Aussagen enthält, welche das Geschäft, die finanzielle Situation und die Ergebnisse aus der operativen Tätigkeit der Prime Office REIT-AG betreffen, basieren diese Aussagen auf momentanen Erwartungen und Annahmen des Vorstands der Prime Office REIT-AG. Diese Erwartungen und Annahmen unterliegen jedoch einer Anzahl an Risiken und Unsicherheiten, welche zu wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Ergebnisse des Unternehmens von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen Annahmen führen können. Neben weiteren, hier nicht aufgeführten Faktoren können sich Abweichungen aus Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der Wettbewerbssituation, vor allem in den Kerngeschäftsfeldern und -märkten der Prime Office REIT-AG ergeben. Auch die Entwicklungen der Finanzmärkte sowie die Veränderungen nationaler und internationaler Vorschriften, insbesondere hinsichtlich steuerlicher und die Rechnungslegung betreffende Vorschriften, können entsprechenden Einfluss haben. Terroranschläge und deren Folgen können die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Abweichungen erhöhen.

Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, die hier enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu revidieren oder zu aktualisieren.

# Prime Office – Q1/2013 auf einen Blick

1

Mit Umsatzerlösen von 14,5 Mio. Euro liegt der Periodengewinn erwartungsgemäß bei rund 1,1 Mio. Euro, der FFO bei 1,3 Mio. Euro in Q1/2013

2

Anstieg der REIT-Eigenkapitalquote auf 43,7 % nach 42,9 % zum Jahresende bzw. 41,4 % zur Jahresmitte 2012

3

Deutliche Reduzierung der Verbindlichkeiten um 49,8 Mio. Euro auf 592,7 Mio. Euro (LTV sinkt von 60,2 % um 460 Basispunkte auf 55,6 %)

4

Nahtlose Anschlussvermietung für rd. 6.000 m<sup>2</sup> ab April 2013 im Xcite: Vermietungsquote von rund 17 % anstelle erwarteten Leerstands

5

Verkaufsprozess für den SZ-Tower (München) gestartet

6

Vorstände der Prime Office REIT-AG und der OCM German Real Estate Holding AG haben Gespräche über eine Verschmelzung der Gesellschaften mit dem Ziel eines börsennotierten gemeinsamen Unternehmens aufgenommen



# Finanzzahlen Q1/2013 (IFRS)



## **Emporia (Stuttgart/Möhringen)**

- Mietvertragsverhandlungen mit einem Interessenten aus dem Automotive-Sektor über die verbleibenden Büroflächen finalisiert (95 % der Gesamtmiete des Objekts)
  - Raumplanung wurde noch einmal geändert (nahezu ausschließlich Großraumnutzung)
  - Gremienentscheid für Mai angekündigt; Unterzeichnung des Mietvertrags in Q2/2013 geplant

## **Westend-Ensemble (Frankfurt)**

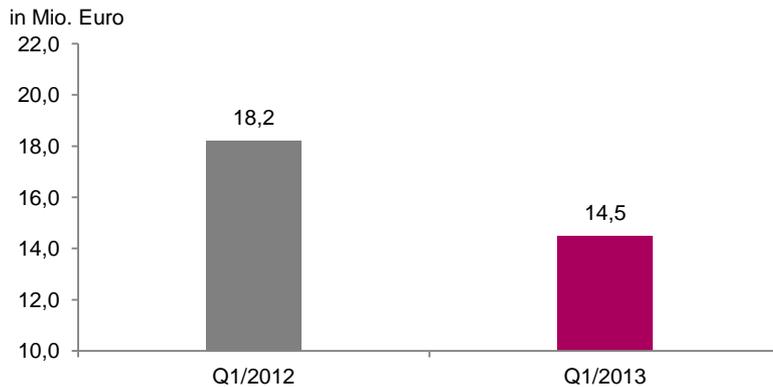
- Diverse Marketingmaßnahmen durchgeführt, u.a. Eventmarketing zur Steigerung des Bekanntheitsgrads bei potenziellen Mietern
- Frankfurter Markt hat sich seit Jahresbeginn 2013 wieder leicht belebt
- Der Markt beschäftigt sich mit dem Westend-Ensemble, es werden jedoch keine konkreten Mietvertragsverhandlungen geführt

## **Xcite (Düsseldorf)**

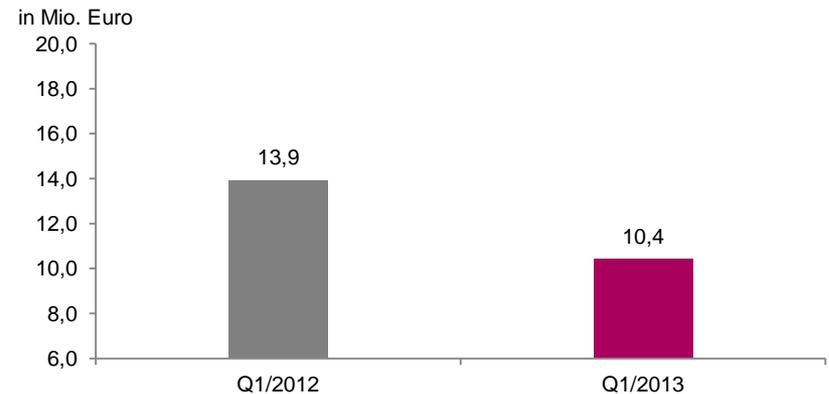
- Nahtlose Anschlussvermietung ab 1. April 2013 bei deutlich geringerem Investitionsaufwand (Budget: 400 Euro/m<sup>2</sup> vs. 200 Euro/m<sup>2</sup> für Vodafone-Partnerunternehmen)
- Anmietung durch die Office-Betreiber-Gesellschaft erfolgte ab 01. April 2013: Rund 4.200 m<sup>2</sup> (kleinteilige Vermietung) mit aktuell ca. 300 Arbeitsplätzen/Option für weitere ca. 2.000 m<sup>2</sup>
- Direktanmietungen durch Vodafone-Partnerunternehmen in einer Größenordnung von rund 1.800 m<sup>2</sup> sind inzwischen erfolgt und Mietverträge unterzeichnet; zusätzlich stehen weitere rund 1.000 m<sup>2</sup> kurz vor Abschluss sowie weitere 1.500 m<sup>2</sup> in Verhandlung
- Weitere Interessenten beschäftigen sich mit dem Objekt

# Finanzielle Eckdaten in Q1/2013 (I)

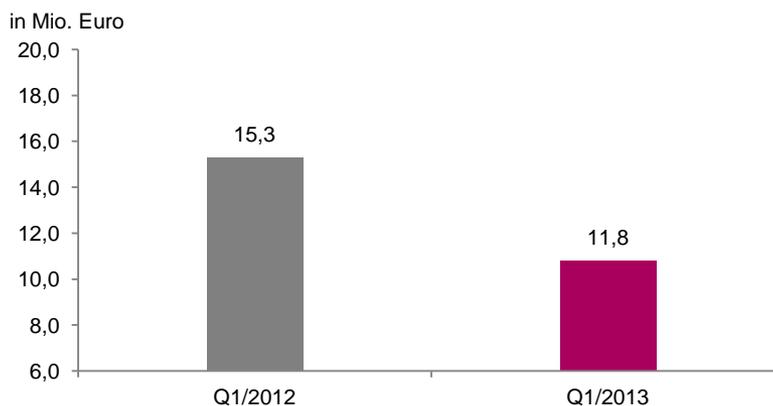
## Bruttomieteinnahmen



## Operatives Ergebnis (EBIT)



## Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

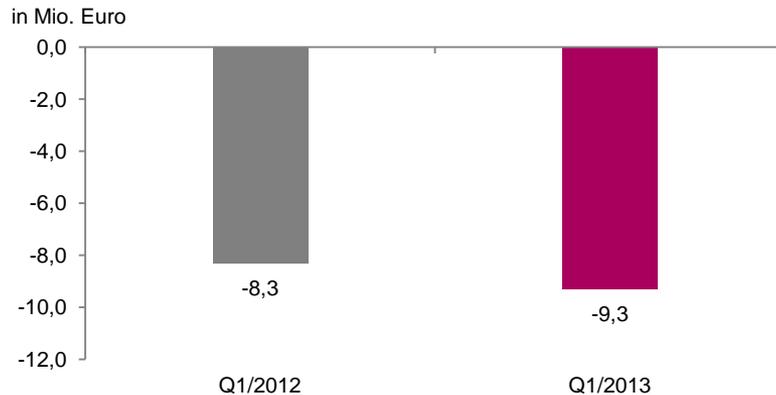


## Anmerkungen

- Bruttomieteinnahmen, Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sowie das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegen aufgrund der temporären Leerstände deutlich unter dem Niveau des Vorjahres

# Finanzielle Eckdaten in Q1/2013 (II)

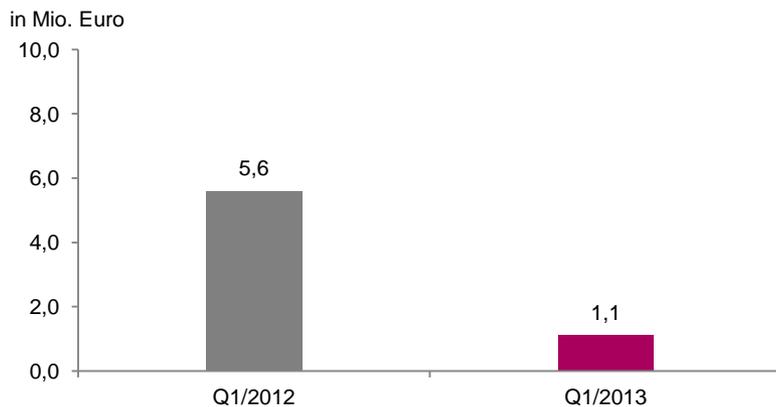
## Finanzergebnis



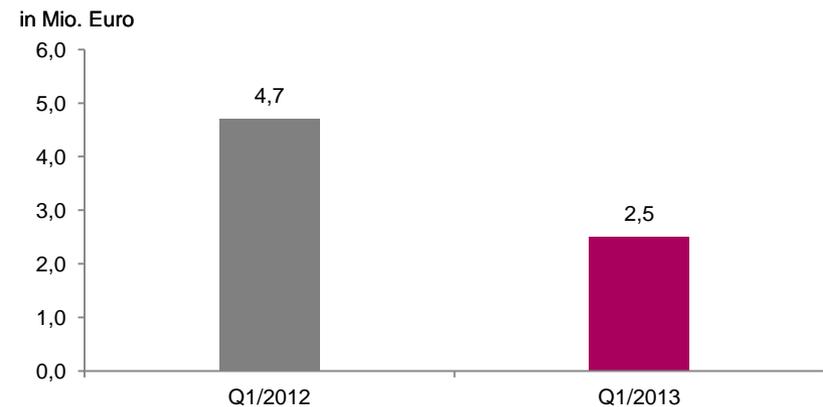
## Anmerkungen

- Finanzergebnis mit Einmaleffekten:
  - Vorzeitige Rückführung von Verbindlichkeiten im Rahmen des Verkaufs des Immobilie in Hamburg (Swap-Einmaleffekt 1,4 Mio. Euro)
  - Zusätzliche Sondertilgungen auf Darlehen mit Zins > 7 % (SZ-Turm) im Zuge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur (Swap-Einmaleffekt 0,3 Mio. Euro)
- Periodenergebnis leerstandsbedingt mit 1,1 Mio. Euro unter Vorjahr
- Der um Bewertungseffekte bereinigte Periodengewinn (EPRA-Earnings) erreicht 2,5 Mio. Euro

## Periodenergebnis

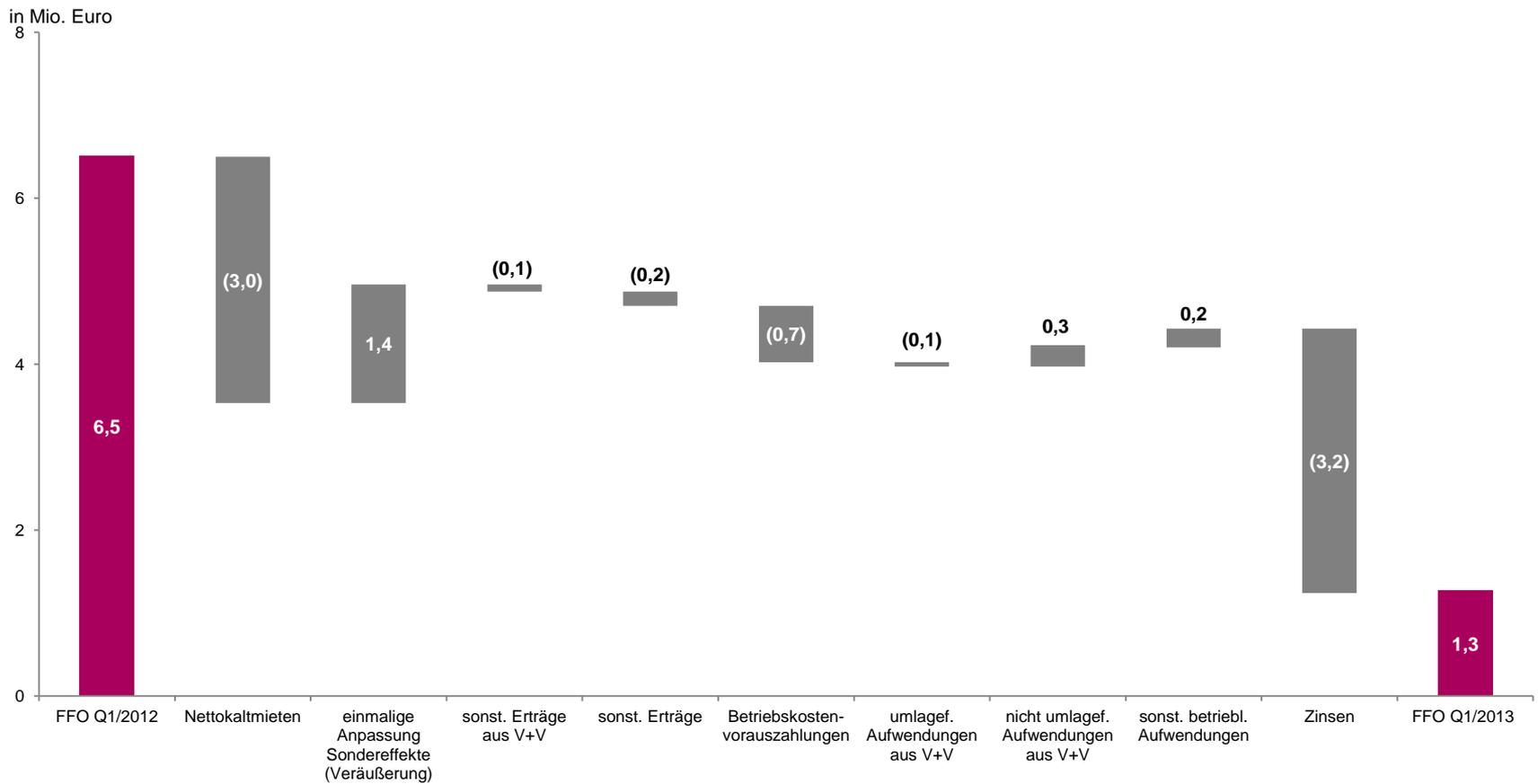


## EPRA-Earnings

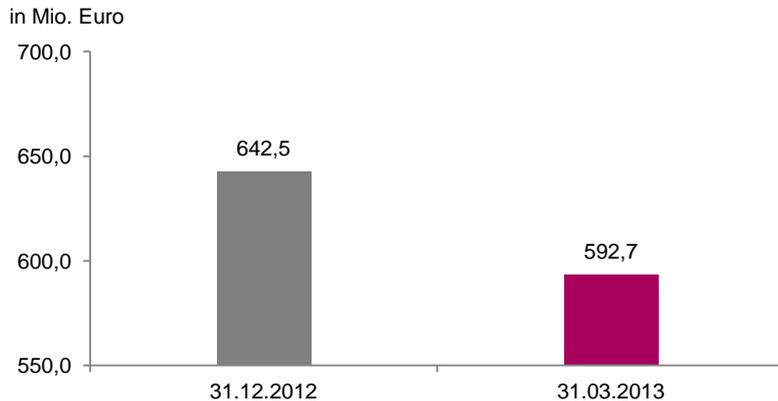


# Finanzielle Eckdaten in Q1/2013 (III)

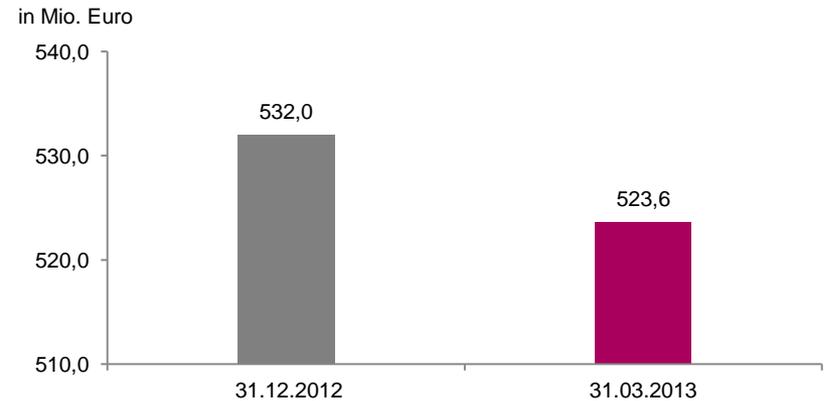
## FFO-Bridge



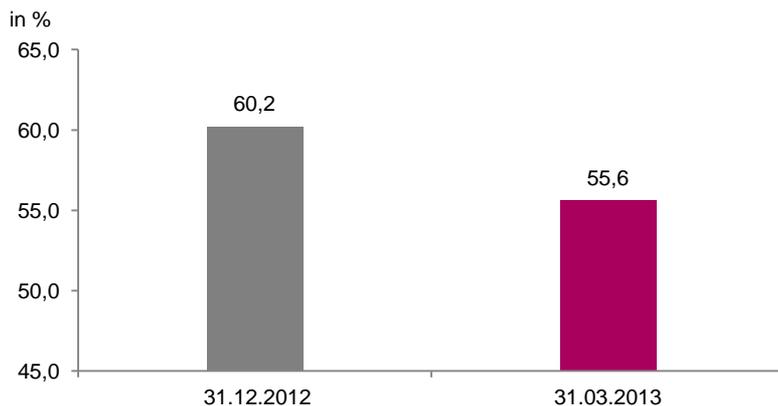
## Gesamtverbindlichkeiten<sup>1)</sup>



## IFRS-Nettoverschuldung<sup>2)</sup>



## LTV



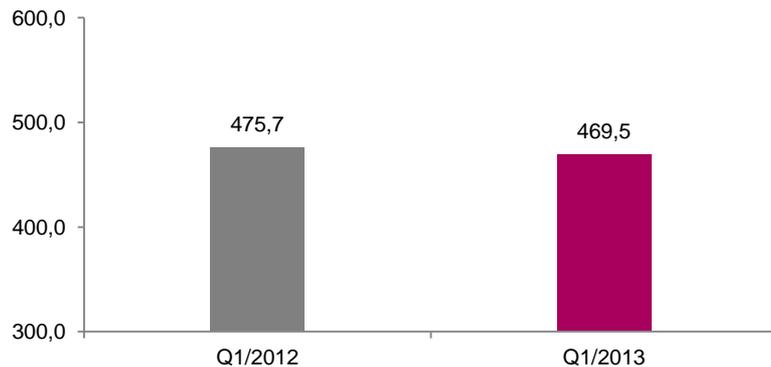
## Anmerkungen

- Deutlicher Rückgang der Gesamtverbindlichkeiten um 7,7 % aufgrund der insgesamt hohen Tilgungsleistung (40,1 Mio. Euro)
- IFRS-Nettoverschuldung sinkt auf 523,6 Mio. Euro
- LTV sinkt unter 60 %: Rückgang um fast 5 % auf 55,6 % per 31. März 2013
- HGB-Verschuldung liegt bei rund 440 Mio. Euro

# Finanzielle Eckdaten in Q1/2013 (VI)

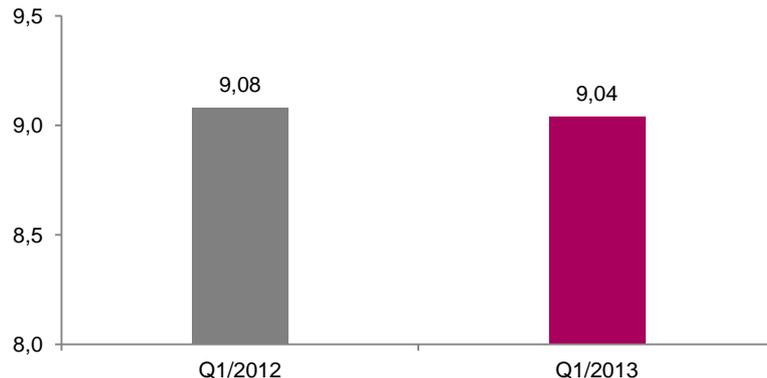
## Net Asset Value

in Mio. Euro



## Net Asset Value pro Aktie

in Euro

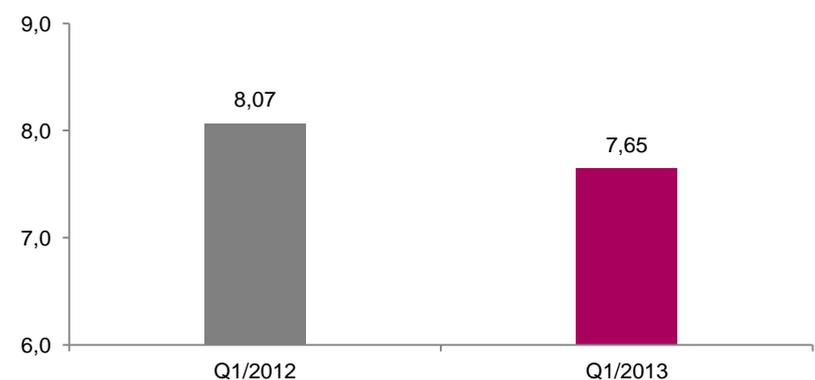


## Anmerkungen

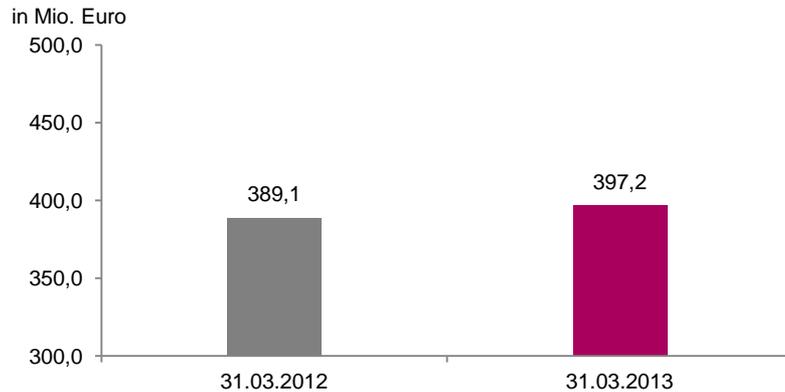
- Net Asset Value mit 469,5 Mio. Euro unter Vorjahr, allerdings über Jahresende 2012 (468,4 Mio. Euro)
  - NAV pro Aktie mit 9,04 Euro unter Vorjahr (9,08 Euro), aber über Wert zum Jahresende (9,02 Euro)
- Unter Einbeziehung der negativen Swap-Marktwerte ergibt sich ein Net-NAV (Eigenkapital) von 397,2 (Vorjahr: 418,9) Mio. Euro, der über dem Wert zum Jahresende liegt
  - Net-NAV pro Aktie mit 7,65 Euro unter Vorjahr (8,07 Euro) und steigt über den Wert zum Jahresende (7,49 Euro)

## Net-NAV pro Aktie

in Euro



## Eigenkapital



## Anmerkungen

- REIT-Eigenkapitalquote steigt aufgrund des Periodenüberschusses auf 43,7 %
- Anstieg der REIT-Eigenkapitalquote seit Mitte 2012 aber dennoch weiterhin unter der Mindestvorgabe des REIT-Gesetzes (45 %)
  - Delta zur Erreichung der 45 %-Grenze liegt c.p. bei rund 11,8 Mio. Euro
- Saldo der Marktwerte der derivativen Finanzierungsinstrumente zum Zeitpunkt des IPOs (Mitte 2011) bei -22,4 Mio. Euro
  - Verschlechterung im Zuge der Euro-Krise auf -72,3 Mio. Euro binnen 21 Monaten
  - Heute signifikante Belastung des Eigenkapitals bzw. Wertaufholungspotenzial über die Restlaufzeit



---

## Guidance

---

- Vor dem Hintergrund der erwarteten Leerstände sowie der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen wird die Erreichung der REIT-Mindesteigenkapitalquote und der Erhalt des REIT-Status mit hoher Priorität verfolgt
- In diesem Zusammenhang wird die Erfüllung der Vermietungsaufgaben mit Hochdruck weiter verfolgt und weitere Immobilienverkäufe in Erwägung gezogen
- In Abhängigkeit von Vermietungserfolgen und etwaigen Veräußerungen von Objekten plant die Prime Office auch für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende auszuschütten
- Der Vorstand erwartet für das Jahr 2013 Umsatzerlöse inklusive Betriebskostenvorauszahlungen von 51 bis 53 Mio. Euro sowie einen FFO von 0 bis 2 Mio. Euro

# Geplante Verschmelzung



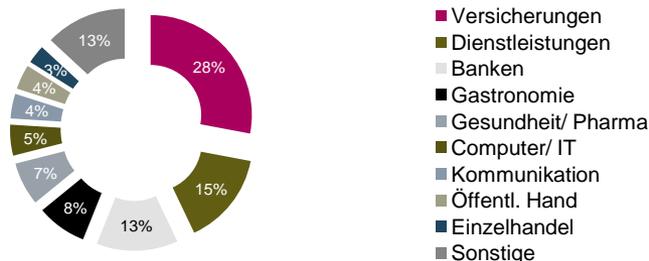
## Status Quo

- Die Vorstände der Prime Office REIT-AG und der OCM German Real Estate Holding AG haben Gespräche über eine Verschmelzung der Gesellschaften mit dem Ziel eines gemeinsamen börsennotierten Unternehmens aufgenommen
- Bei positivem Verlauf der Gespräche werden als weitere Schritte die Ermittlung der Verschmelzungswertrelation und die Bestellung eines Verschmelzungsprüfers folgen
- Due Diligence Prozess beiderseits eingeleitet

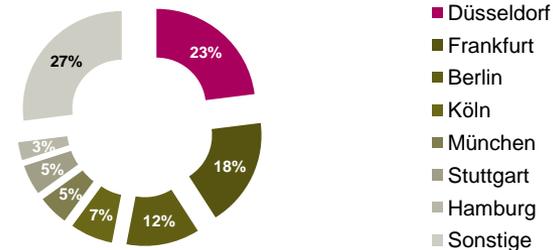
## German Acorn

- Gewerbeimmobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Metropolregionen mit attraktiver und diversifizierter Mieterstruktur (rund 800 Mietverträge) und einem Gross Asset Value<sup>1)</sup> in Höhe von rd. 1,4 Mrd. Euro
- Das Portfolio umfasst 51 Gebäude an 24 Standorten und erwirtschaftet jährliche Nettokaltmieten von rd. 95 Mio. Euro

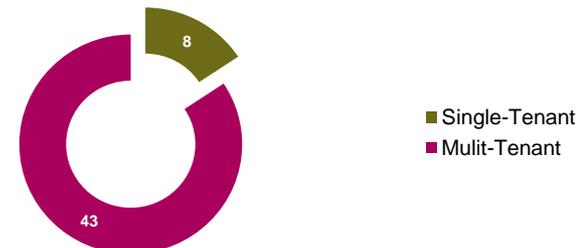
## Mieterstruktur<sup>1)</sup>



## Flächenaufteilung<sup>1)</sup> (m<sup>2</sup>)



## Nutzungstyp<sup>1)</sup> (nach Gebäuden)



<sup>1)</sup> zum 31.12.2012, ungeprüft

# Eckdaten zur geplanten Verschmelzung

## Hintergrund

- Überlegungen zu einer Weiterentwicklung der Prime Office über Fusionen basieren auf einer intern durchgeführten Markt- und Wettbewerbsanalyse; anschließend begann die Sondierung mit Oaktree/German Acorn
- Das angestrebte gemeinsame Unternehmen kennzeichnet:
  - Wertige Büroimmobilien in Großstädten bzw. in deutschen Metropolregionen
  - „Multi Tenant“-Strategie der German Acorn komplementiert den bisherigen „Single Tenant“-Schwerpunkt von Prime Office
  - Attraktive und sehr diversifizierte Mieterstruktur
  - Vorteilhafte (Re-)Finanzierungskosten mit niedrigeren durchschnittlichen Zinssätzen
  - Niedrige Kosten

## Schaffung eines führenden, adäquat kapitalisierten Gewerbeimmobilienunternehmens mit

- **Fokus auf deutsche Metropolregionen**
- **attraktiver und diversifizierter Mieterstruktur**
- **aktivem Asset Management**
- **attraktiver Kostenstruktur und**
- **nachhaltiger Dividendenfähigkeit**

## Gemeinsame Kennzahlen<sup>1)</sup>

Nettokaltmiete	ca. 147 Mio. Euro
Gross Asset Value	ca. 2,3 Mrd. Euro
Leerstand	ca. 13,5 %
Gebäude	64
Standorte	29
Anzahl Mietverträge	> 800

## Terminierung HV

- Eine Verschmelzung würde Zustimmungsbeschlüsse der Hauptversammlungen beider Gesellschaften erfordern
- Terminierung ordentliche Hauptversammlung der Prime Office REIT-AG auf den 21. August, um Verschmelzung effektiv und zügig voranzutreiben

<sup>1)</sup> Addition der Finanzkennzahlen der Prime Office REIT-AG und der OCM German Real Estate Holding AG zum 31.12.2012, ungeprüft

---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit! – Ihre Fragen?

---

Prime Office REIT-AG  
Hopfenstraße 4  
80332 München  
[www.prime-office.de](http://www.prime-office.de)

Richard Berg  
Director  
Investor Relations  
Tel. +49 89 710 40 90 40  
[richard.berg@prime-office.de](mailto:richard.berg@prime-office.de)